Gemeinde gesunde gemeinde
Maria Rain

Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain vom **05. November 2026**, Zahl **A-2026-1147-00513,** mit der **eine Abgabe von Zweitwohnungen ausgeschrieben wird** (**Zweitwohnungsabgabeverordnung 2027**)

1. Präambel

1.1. Gemäß §§ 1 und 8 des Kärntner Zweitwohnungsabgabegesetzes 2027 – K-ZWAG 2027, LGBl. Nr. 40/2026, sind die Gemeinden des Landes Kärnten ermächtigt, eine Abgabe von Zweitwohnungen auszuschreiben. Mit Inkrafttreten des K-ZWAG 2027 am 1. Jänner 2027 tritt das Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz – K-ZWAG, LGBl. Nr. 84/2005, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 85/2013, außer Kraft. Die bisherige Zweitwohnsitzabgabe wird mit einer Abgabe auf leerstehende Wohnungen im K-ZWAG 2027 zur Zweitwohnungsabgabe zusammengeführt.

1.2. Einer ausdrücklichen Aufhebung der bisherigen, auf dem Kärntner Zweitwohnsitzabgabe-gesetz beruhenden Zweitwohnsitzabgabeverordnung des Gemeinderates bedarf es nicht. Mit dem Außerkrafttreten des Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetzes entfällt die gesetzliche Grundlage dieser Verordnung. Eine Verordnung verliert mit dem Wegfall ihrer gesetzlichen Grundlage nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ipso iure ihre Geltung („Herzog-Mantel-Theorie"; vgl. VfSlg 11.643/1988). Die bislang in der Gemeinde Maria Rain geltende Zweitwohnsitzabgabeverordnung tritt daher mit Ablauf des 31. Dezember 2026 automatisch außer Kraft.

1.3. Nach der ab 1. Jänner 2027 geltenden Rechtslage (§ 8 Abs. 1 K-ZWAG 2027) darf die Höhe der Abgabe pro Monat höchstens betragen:

1.3.1.	bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m²	24,00 Euro,
1.3.2.	bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m² bis 60 m²	47,00 Euro,
1.3.3.	bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m² bis 90 m²	83,00 Euro,
1.3.4.	bei Wohnungen mit einer Nutzfläche ab 90 m²	130,00 Euro.

Diese Beträge wurden gegenüber den Höchstbeträgen nach dem K-ZWAG annähernd verdoppelt; dies insbesondere, da seit Festlegung der bisherigen Höchstsätze durch die Kärntner Zweitwohnsitzabgabe-Höchstsatzverordnung 2013 keine Valorisierung erfolgt ist. Ab dem ersten Quartal 2028 erfolgt eine jährliche Valorisierung nach Maßgabe der Änderung des Verbraucherpreisindexes 2020 (§ 8 Abs. 2 iVm § 12 Abs. 3 K-ZWAG 2027); die jeweils für das folgende Kalenderjahr gültigen Höchstbeträge werden von der Landesregierung kundgemacht.

1.4. Nach § 8 Abs. 1 K-ZWAG 2027 ist die Höhe der Abgabe durch Verordnung des Gemeinderates festzulegen; dabei sind die Anzahl der Wohnungen, für die keine Hauptwohnsitze gemeldet wurden, im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen mit Meldungen als Hauptwohnsitz sowie der Verkehrswert der Wohnungen zu berücksichtigen. Die Gemeinde darf die Höhe der Abgabe nach Gebietsteilen staffeln, wenn die zu berücksichtigenden Gegebenheiten in der Gemeinde erheblich divergieren.

Damit unterscheiden sich die für die Abgabenbemessung maßgeblichen Parameter wesentlich von jenen des bisherigen K-ZWAG, das neben den Verkehrswerten als zweiten Parameter auf die Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze abgestellt hat.

2. Zur Ermittlung der für die Abgabenbemessung maßgeblichen Parameter (Verkehrswerte der Wohnungen [Preis pro m^2] sowie Verhältnis der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung zu Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung) wurde in Zusammenarbeit mit den kommunalen Interessenvertretungen (Kärntner Gemeindebund sowie Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Kärnten) und dem Amt der Kärntner Landesregierung (Abteilung 3 – Sicherheit, Gemeinden und Wasserwirtschaft sowie Landesamtsdirektion / Unterabteilung Landesstelle für Statistik) eine Erhebung durchgeführt. Als Grundlage dienten dabei die statistischen Auswertungen und Berechnungen der Statistik Austria (Gemeindeergebnisse der Abgestimmten Erwerbsstatistik 2024 [Gebietsstand 2026] bzw. Sonderauswertung: Wohnraumpreise in Kärntner Gemeinden [Berichtsjahre 2021-2025]).

3. Mit **Schreiben** des Kärntner **Gemeindebunds** sowie des Österreichischen Städtebunds, Landesgruppe Kärnten vom **25. September 2026** wurde mitgeteilt, dass sich die Gemeinde Maria Rain im Gesamtbild der beiden Bemessungsparameter nach Vergleich aller 132 Kärntner Gemeinden in der **Kategorie II** befindet.

4. Auf Grundlage des § 8 Abs. 1 K-ZWAG 2027 ergeben sich je Kategorie folgende Bandbreiten:

Wohnungsklasse	Kategorie I	**Kategorie II**	Kategorie III
bis 30 m^2	unter 9,60 EUR	**9,60 – 16,80 EUR**	über 16,80 – 24,00 EUR
mehr als 30 – 60 m^2	unter 21,20 EUR	**21,20 – 33,00 EUR**	über 33,00 – 47,00 EUR
mehr als 60 – 90 m^2	unter 35,40 EUR	**35,40 – 59,00 EUR**	über 59,00 – 83,00 EUR
ab 90 m^2	unter 59,00 EUR	**59,00 – 83,00 EUR**	über 83,00 – 130,00 EUR

5. Unter Berücksichtigung der mitgeteilten Kategorisierung und der Bandbreiten wird die Zweitwohnungsabgabe in der Gemeinde Maria Rain wie folgt festgesetzt:

   Die Höhe der Abgabe beträgt pro Monat:

   a) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m² 16,80 Euro,
   b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m² bis 60 m² 33,00 Euro,
   c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m² bis 90 m² 59,00 Euro,
   d) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche ab 90 m² 83,00 Euro.

6. Die Höhe der dem Abgabenschuldner vorzuschreibenden Abgabe verringert sich nach § 8 Abs. 3 K-ZWAG 2027 bei Fehlen eines der drei Ausstattungsmerkmale (Zentralheizung, elektrische Energieversorgung, Wasserentnahmestelle in der Wohnung) um 10 %, bei Fehlen zweier Merkmale um 15 % und bei Fehlen aller drei Merkmale um 20 % der jeweils festgelegten Abgabenbeträge. Diese Staffelung wurde gegenüber der bisherigen Regelung des K-ZWAG (einheitlich 10 % für ein oder mehrere fehlende Ausstattungsmerkmale) differenzierter ausgestaltet.

7. Wird für die Wohnung eine pauschalierte Abgabe gemäß § 2 Abs. 2 des Kärntner Aufenthaltsabgabegesetzes – K-AAG, LGBl. Nr. 40/2026, entrichtet, verringert sich die Höhe der Zweitwohnungsabgabe nach § 8 Abs. 4 K-ZWAG 2027 zusätzlich um 25 % der festgelegten Abgabenbeträge. Damit wird der vom Verfassungsgerichtshof geforderten Berücksichtigung der pauschalierten Aufenthaltsabgabe bei der Festsetzung der Zweitwohnungsabgabe Rechnung getragen (vgl. Erläuterungen zu § 8 K-ZWAG 2027). Kommen die Reduktionen nach § 8 Abs. 3 und 4 K-ZWAG 2027 vollumfänglich zur Anwendung, summieren sich die Prozentsätze; in diesem Fall wäre der in der Verordnung festgelegte Abgabenbetrag im konkreten Abgabenverfahren somit, um insgesamt 45 % zu reduzieren.

	Unterzeichner	Gemeinde Maria Rain
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-06T09:43:37+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1200452300
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	